

Primo semestre 2021

Si apre un “anno da incorniciare” per il mercato residenziale europeo. Nel primo semestre 2021 le compravendite nei principali Paesi europei sono state circa 1,8 milioni con un incremento del 33,7 per cento rispetto allo stesso periodo del 2020. Il dato è ovviamente condizionato dalla contrazione dovuta alla pandemia. Le previsioni per la fine dell’anno in corso sono di un ulteriore sensibile aumento. Le prospettive del residenziale sono di una crescita prolungata per i prossimi tre anni a meno di nuovi eventi imprevedibili e non controllabili come quello da cui si sta lentamente cercando di uscire.

Le cause di questo forte incremento del mercato residenziale sono simili in tutta Europa. Innanzitutto, la ricerca di una abitazione diversa da quella attuale. La domanda si sposta su case più grandi, più vivibili e con spazi esterni. Forte anche la spinta verso centri più piccoli o aree dell’hinterland dove la qualità della vita è ritenuta migliore rispetto alla metropoli. In aumento anche la domanda di seconde case in zone turistiche, che possono essere utilizzate come residenza principale, nel tempo dello smart working. Si aggiunga un clima di particolare ottimismo sull’economia e bassi tassi di interesse sui mutui.

In Spagna si registra il rimbalzo più consistente nel primo semestre 2021 rispetto allo stesso periodo del 2020. Segue la Germania dove si parla apertamente (visto anche l’aumento dei valori) di una “bolla immobiliare”. Appaite Italia e Inghilterra con il 35 per cento di compravendite in più. I dati a consuntivo potrebbero essere leggermente più alti per tutti i Paesi, visto che l’evoluzione delle compravendite sta accelerando ovunque.

Tab. 1

Compravendite e prezzi medi di immobili residenziali in Europa

Paese	Var % I sem. 2021/ I sem.2020	Var % prezzi medi giugno 2021/giugno 2020
Italia	34,8	-1,6
Francia	26,0	3,2
Germania	38,0	8,5
Spagna	45,0	4,3
Inghilterra	35,0	9,5

(dal 01/01/2021 il Regno Unito non fa più parte della UE)

Fonte: Budeninstitut, Ieif, Scenari Immobiliari

Anche i prezzi medi sono in aumento, nonostante una inflazione intorno all’uno per cento. La spinta della domanda e la rarefazione dell’offerta porta una notevole fibrillazione sui prezzi medi e anche nei diversi quartieri (vedi dopo).

A questa corsa al rialzo delle quotazioni non partecipa, ancora, l’Italia. Ad esclusione di alcune grandi città (Milano e Roma in primis) i prezzi delle abitazioni rimangono ancora

Primo semestre 2021

in territorio negativo con una variazione media globale del meno 1,6 per cento annuo, alla fine di giugno.

Fra le grandi capitali d'Europa, i valori delle case stanno segnando dei cali solo in rari casi. A Parigi, il dato medio indica un ribasso annuo dell'1,8 per cento, dovuto soprattutto alla fase di incertezza del mercato del 2020 che ha spinto l'offerta mentre la domanda si era arrestata per timori legati alla pandemia. Si deve però rammentare che nella capitale francese i prezzi sono cresciuti negli ultimi anni di oltre il cinque per cento medio annuo, portando il prezzo medio di vendita in città sopra i 10.200 euro al metro quadrato.

A Londra i valori stanno tornando in territorio positivo: l'ultimo dato sui prezzi delle case ubicate nei quartieri più centrali ha registrato una crescita dell'1,1 per cento rispetto al mese di giugno del 2020 la media è però meno 0,9. Si tratta di un dato interessante poiché in centro Londra i prezzi negli ultimi due anni avevano segnato solo performance negative. L'ultima volta che i prezzi delle case londinesi sono aumentati su base annua è stato nel maggio 2016, il mese prima del referendum su Brexit. La successiva incertezza politica, combinata con un aumento delle tasse sulle proprietà di alto standing, ha fatto sì che i prezzi medi fossero scesi del sedici per cento nella media degli ultimi sei anni. Infine, è importante rammentare che il mercato immobiliare residenziale di tutta la Gran Bretagna è "on fire" grazie all'estensione delle agevolazioni fiscali del governo per gli acquirenti di case (stamp duty holiday, vedi nota in fondo) e all'aumento della domanda da parte delle famiglie più ricche che hanno accumulato maggiori risparmi a seguito dei vari lockdown.

In Germania il mercato residenziale registra volumi di investimento più alti che negli altri Paesi e la domanda di case in acquisto è salita parecchio negli ultimi anni. I prezzi delle sette principali città tedesche sono aumentati anche durante l'anno della pandemia e fra queste Berlino ha segnato la performance migliore con un aumento del 6,4 per cento. Nella capitale tedesca il prezzo medio delle abitazioni è ormai vicino ai cinquemila euro al metro quadrato e per gli appartamenti di lusso si superano i diecimila.

Vienna, come le altre città austriache, ha registrato un aumento dei prezzi alla fine di giugno del 3,6 per cento, dimostrando che il ritmo positivo che ha caratterizzato tutto il 2020, nonostante il Covid-19, non ha intenzione di arrestarsi. Anche in Portogallo i prezzi delle case sono aumentati alla fine del primo semestre con una variazione positiva del 6,7 per cento. A Lisbona, invece, la variazione dei prezzi è stata, in media del 3,9 per cento. Anche nel nord dell'Europa il mercato residenziale mantiene un ritmo positivo con variazioni medie comprese fra il quattro e il sei per cento sia in Norvegia, Svezia e Danimarca. In particolare, a Stoccolma i prezzi sono tornati a correre, dopo un rallentamento registrato fra fine 2019 e inizio 2020. Crescita zero nella capitale italiana, ma le aspettative sono positive per il prossimo anno.

Primo semestre 2021

Tab. 2

Variazione annuale dei prezzi medi del settore residenziale nelle principali capitali

Città	var % giugno 2021/ giugno 2020
Berlino	6,4
Bruxelles	-3,1
Dublino	0,7
Lisbona	3,9
Londra	-0,9
Madrid	0,7
Parigi	-1,8
Roma	0,0
Stoccolma	4,9
Vienna	3,6

Fonte: Scenari Immobiliari

Tab. 3

Classifica primi dieci quartieri dei capoluoghi europei per variazione annuale dei prezzi medi del

Classifica	Capoluogo	Quartiere	Zona	Var % giugno 2021/giugno 2020
1	STOCCOLMA	Sodermalm	Centro	11,9
2	LISBONA	San Vicente	Semicentro	11,2
3	BERLINO	Wilmerdorf	Semicentro	10,5
4	PARIGI	Jardin des Plantes	V° Arr.	10,4
5	PARIGI	Val de Grace	V° Arr.	10,3
6	BERLINO	Kreuzberg	Centro	9,8
7	BERLINO	Mitte	Centro	9,2
8	LISBONA	Avenidas Novas	Centro	9,0
9	LONDRA	Islington	Semicentro	7,8
10	VIENNA	Leopoldstat	Semicentro	5,9

Fonte: Scenari Immobiliari

Il mercato nelle principali città italiane

Roma

Le quotazioni medie di Roma risultano sostanzialmente invariate rispetto al primo semestre del 2020, con tempi medi di vendita stazionari. La pandemia ha ovviamente avuto effetti negativi sulla domanda per investimento, durante l'anno passato, ma già in questa prima parte del 2021 si registra un ritorno anche della domanda di chi acquista per puro scopo reddituale.

Il primo trimestre di quest'anno ha segnato un balzo in avanti degli scambi vicino al trenta per cento con oltre 8.600 abitazioni compravendute, una crescita che non si registrava nella Capitale da prima del 2008. In seguito all'emergenza sanitaria gli immobili più gettonati sono quelli che hanno spazi esterni come terrazzi e giardini, in crescita è anche l'interesse per gli immobili da ristrutturare e con metrature comprese tra gli 80 e i 130 metri quadri. Infatti, le abitazioni compravendute hanno una superficie media di oltre 90 metri quadri e anche in questo caso si registra un aumento del trenta per cento rispetto al 2020 in termini di superfici scambiate.

La variazione più interessante sui prezzi di vendita si registra, a fine semestre, in pieno centro storico in una delle location più iconiche della città: Piazza Navona. È infatti in questa zona che i prezzi di vendita segnano un aumento del 5,3 per cento rispetto al primo semestre 2020, confermano non solo la tenuta ma il mai tramontato interesse per le abitazioni top nelle zone più di pregio della città. L'Outlook per il 2021 rimane positivo sia per il comparto degli acquisti che per quello delle locazioni, legato sempre all'evolversi dello scenario pandemico e delle relative restrizioni legate alla mobilità. Il mercato sarà dunque ancora caratterizzato in buona parte da una domanda dettata dalla sostituzione o dall'acquisto della prima casa.

Milano

Le compravendite di abitazioni a Milano sono tornate a crescere dopo che nell'ultimo trimestre dell'anno scorso avevano registrato una frenata con un calo di oltre otto punti percentuali. Dopo la buona performance del primo trimestre di quest'anno, con un aumento degli scambi di oltre quattordici punti, anche il secondo trimestre è stimato in crescita per un totale di oltre undicimila abitazioni compravendute, fra nuovo e usato.

Nel 2020 le compravendite a Milano erano crollate del 16,5 per cento rispetto al 2019 (21.700 in totale), meno negli altri comuni della città metropolitana (meno 7,1 per cento per oltre 34.000). La previsione è che nel biennio 2021-2022 ci sarà un rimbalzo che porterà gli scambi in città a quota di 27mila abitazioni transate, mentre nella provincia si

Primo semestre 2021

sorpasserà la soglia delle 35mila compravendite. A Milano, i prezzi di vendita delle case, in questi primi sei mesi del 2021, hanno segnato, nella media generale, un piccolo rialzo dello 0,6 per cento. In alcuni quartieri, tuttavia, i prezzi hanno segnato una crescita fino al sei per cento. È il caso della zona centrale di Porta Ticinese e dell'adiacente area di Porta Romana. Anche nei quartieri semicentrali si registrano degli aumenti di prezzo come in zona Sempione – Firenze (4,8 per cento) o nell'area compresa fra Corso Buenos Aires e la Stazione Centrale (4,3 per cento).

Torino

Nonostante le tante incognite legate al Covid, il mercato immobiliare torinese è in ripresa: le transazioni nel 2021 sono tornate a crescere (più 31 per cento nel primo trimestre) e le previsioni sono che a fine anno la crescita rispetto al 2020 sarà del 12,7 per cento. In sostanza, senza più blocchi e restrizioni, il sentiment è di un ritorno ai livelli pre-Covid. Lo confermano anche i dati sui mutui che nei primi quattro mesi del 2021 sono aumentati, grazie ai tassi sempre bassi. Il segmento in maggiore sofferenza è ancora quello degli appartamenti medio piccoli che tradizionalmente vengono dati in affitto agli studenti fuori sede, ancora non presenti in massa come prima della pandemia. In un anno, da giugno dell'anno scorso, i valori al metro quadro sono scesi dell'1,9 per cento in media su tutto il territorio comunale.

I prezzi di vendita delle abitazioni localizzate nei quartieri del centro cittadino dimostrano una migliore tenuta, tanto da far registrare anche delle crescite rispetto a un anno fa come nel caso della zona di piazza Carlo Felice dove l'incremento è stato quasi del cinque per cento nominale. Anche a Torino la domanda di case più grandi e con un po' di verde a disposizione ha caratterizzato tutta la seconda parte del 2020 e questa prima del 2021.

Le case in collina o in periferia, come nella zona Falchera-Villaretto, stanno catalizzando una larga fetta di domanda, seppur con a disposizione dei budget molto differenti. Si sta vivacizzando anche il segmento delle nuove abitazioni di pregio che nascono dalle riqualificazioni di palazzi d'epoca ubicati nel centro storico e che oggi vengono offerti a settemila euro al metro quadrato in media.

Napoli

Nel primo trimestre 2021, le compravendite residenziali hanno segnato un incremento del trenta per cento con quasi duemila abitazioni scambiate e per la fine del primo semestre la stima è che il numero di transazioni sia superiore del venti per cento almeno rispetto al primo semestre 2020. Le intenzioni di acquisto, che nel periodo di lockdown si sono interrotte forzatamente, hanno ripreso forza e ciò permette di stimare un biennio positivo per il mercato residenziale partenopeo.

Primo semestre 2021

Il target di domanda potenziale che alimenta le attuali aspettative del mercato napoletano è composto in prevalenza da famiglie giovani in affitto, che hanno intenzione di acquistare una prima casa, dotate di scarsa liquidità e per questo dipendenti dagli istituti di credito. La tipologia di abitazioni maggiormente richiesta è di piccole e medie dimensioni, dal monolocale al bilocale e trilocale, mentre l'interesse per le case di grandi dimensioni rimane residuale e riguarda le famiglie più numerose, nell'ottica di sostituzione della prima casa. I prezzi delle case, nuove e usate, hanno registrato, in media, un incremento dello 0,2 per cento, alla fine del primo semestre di quest'anno. In sostanza, rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, i prezzi di vendita sono rimasti stabili su tutto il territorio cittadino. Solo nel quartiere centrale di Piazza Amedeo si registrano delle variazioni positive sui prezzi di vendita quantificabili in un aumento del 4,6 per cento nominale annuo. La domanda è soprattutto vivace nelle aree del Vomero, di Chiaia e Mergellina, oltre alle zone più periferiche di Chiaiano e Piscinola. I budget di acquisto maggiori restano compresi in range relativamente bassi se confrontati con quelli di altre aree metropolitane come Milano, Roma o Torino; infatti la maggior parte della domanda ha a disposizione una cifra massima di duecentomila euro.

Genova

Il mercato residenziale genovese ha iniziato il 2021 con una forte crescita degli scambi (quasi il quaranta per cento in più alla fine del primo trimestre e le previsioni per il primo semestre confermano la tendenza) a fronte di una fase di stabilizzazione dei prezzi che fa seguito ad un periodo di calo registrato nel 2020 (meno 2,2 per cento). La domanda sta rivitalizzando un mercato che per tutto il 2020 era rimasto in territorio negativo e che invece a partire dalla fine dell'anno scorso ha iniziato a riprendersi, in particolare nelle aree centrali e a levante della città. Le abitazioni più compravendute hanno una superficie media di 96 metri quadri, un dato che colloca la città fra le prime in Italia per superficie degli appartamenti scambiate.

Bologna

Nel 2020 a Bologna le compravendite di case erano crollate del trenta per cento nel periodo subito dopo il primo lockdown. La fuga degli studenti fuori sede dalla città universitaria aveva messo in crisi sia la domanda degli investitori che il mercato delle locazioni. A partire dagli ultimi mesi dell'anno scorso, fortunatamente la situazione si è andata lentamente a ristabilire e in questi primi sei mesi del 2021 si è ritornati ad un mercato caratterizzato da una domanda in acquisto nuovamente vivace. Le stime sul primo semestre indicano che gli scambi, rispetto allo stesso periodo dell'anno passato, sono cresciuti di oltre diciassette punti percentuali con più di 1.700 case vendute. Per quanto riguarda i prezzi di vendita si conferma la tenuta degli stessi per tutti i dodici mesi, nonostante la frenata degli scambi dell'anno scorso.

Primo semestre 2021

Firenze

Le compravendite di abitazioni a Firenze avevano chiuso il 2020 con un calo del quattro cento riferito all'ultimo trimestre, rispetto allo stesso periodo del 2019. Il 2021 si era invece aperto con un aumento del diciassette per cento circa alla fine del primo trimestre e le stime indicano una conferma della tendenza positiva anche alla fine del semestre. Negli ultimi dieci anni il mercato di Firenze ha dato ottimi risultati in riferimento ai prezzi performando decisamente meglio rispetto ad altre metropoli del nostro Paese. Se guardiamo all'andamento dei prezzi del capoluogo toscano infatti, gli immobili hanno perso meno del dieci per cento passando quasi indenni dalla crisi del 2012 che per molte città ha significato una perdita di valore vicina al venti per cento. I prezzi delle abitazioni fiorentine mostrano così una buona tenuta soprattutto in centro e semicentro e, in generale, su base semestrale registrano una variazione positiva di quasi un punto percentuale (0,8 per cento).

Venezia lagunare e terraferma

Nonostante l'annata pessima per il turismo mondiale, a Venezia si respira un'aria più serena e si inizia a registrare una buona domanda di case in acquisto sia da persone residenti che da stranieri affascinati dalla città lagunare. In questo primo semestre, le stime sono di un incremento delle compravendite compreso fra il quindici e il diciotto per cento, rispetto al primo semestre del 2020. L'offerta è tuttavia in aumento anche a causa di molte strutture ricettive di piccola dimensione che la crisi causata dalla pandemia ha fatto chiudere e tornare sul mercato. A cercare la casa sono prevalentemente persone che fanno un acquisto di tipo migliorativo e che sono alla ricerca di uno spazio esterno (balcone o terrazzo anche condominiale). Sulla terraferma le zone più richieste sono Carpenedo, Bissuola ed il centro di Mestre. Si tratta di zone limitrofe a piazza Ferretto, considerata il centro economico e commerciale di riferimento della terraferma e i prezzi medi di vendita non superano i 2.500 euro/mq.

Bari

Nel capoluogo pugliese il mercato residenziale è tornato ad essere molto vivace e le stime per la fine del primo semestre 2021 parlano di una crescita degli scambi almeno del venticinque per cento. Già durante il primo trimestre di quest'anno le compravendite a Bari sono cresciute di oltre cinquanta punti percentuali rispetto al primo trimestre del 2020; un mercato la cui velocità è doppia rispetto a quello della provincia, dove gli scambi sono sì aumentati ma solo della metà rispetto al capoluogo. I prezzi sono ancora in lieve calo e stanno scontando i rialzi registrati durante il 2019. Stanno tornando ad essere protagonisti gli investitori e gli acquirenti di prima casa che acquistano sia soluzioni da riqualificare e da frazionare (per destinarle alla creazione di casa vacanza o BB) o da destinare in questo momento soprattutto ai lavoratori fuori sede. La zona urbana del

Primo semestre 2021

lungomare Nazario Sauro è quella che ha fatto registrare a fine semestre il rialzo maggiore sui prezzi di vendita: più 4,3 per cento.

Palermo

Nel capoluogo siciliano la domanda di case nel primo semestre di quest'anno è tornata a crescere con una percentuale degli scambi fra il tredici e il venti per cento. Un aumento che era già cominciato nei primi tre mesi dell'anno con gli scambi in città che salivano del 19 per cento, mentre in provincia il mercato era ancora più vivace con le transazioni che aumentavano, sempre su base annua, del 44 per cento. Anche a Palermo la carenza di turisti ha determinato una contrazione degli investimenti, tuttavia, nel centro storico, gli acquisti per investimento hanno tenuto bene, così come i valori immobiliari. Infatti, nonostante la riduzione dei flussi turistici, si stanno riaffacciando sul mercato gli acquirenti disposti ad investire sulla casa per ricavarne un reddito, mettendola in affitto sia per periodi brevi che medio lunghi. La domanda torna a puntare sui quartieri vicini ai principali siti turistici o vicini al porto.

Tab. 4

**Variazione annuale dei prezzi medi del settore residenziale
nei principali capoluoghi italiani**

Capoluogo	var % giugno 2021/ giugno 2020
BARI	-1,5
BOLOGNA	0,2
FIRENZE	0,8
GENOVA	-0,7
MILANO	0,6
NAPOLI	0,2
PALERMO	-0,6
ROMA	0,0
TORINO	-1,9
VENEZIA	-0,4
ITALIA	-1,6

Fonte: Scenari Immobiliari

La classifica dei quartieri più brillanti

A livello nazionale i prezzi sono calati dell' 1,6 per cento, nelle grandi città italiane hanno anche segnato rialzi interessanti in alcune delle loro zone urbane. È evidente che il dato nazionale è molto influenzato dall'andamento dei prezzi delle case dei comuni capoluogo di media e bassa tensione abitativa che da anni non registrano delle variazioni superiori o inferiori al punto percentuale. Nelle grandi città, la ripresa del mercato residenziale degli ultimi anni, ad esclusione di Milano e in parte di Roma, aveva iniziato ad incidere sui

Primo semestre 2021

valori di vendita solo a partire dal 2018. La pandemia ha senz'altro ostacolato nella prima parte del 2020 il trend di crescita che si stava registrando a fine 2019. Ora si registrano i primi aumenti sui valori di vendita, anche se non si tratta ancora di una tendenza omogenea su tutto il territorio.

Nella classifica qui sotto, sono riportate le variazioni di prezzo maggiori che, in un anno, sono state rilevate nelle grandi città italiane, per quartiere.

Milano con quattro quartieri risulta al primo posto e stacca sia Roma (un solo quartiere) che Bologna e Torino, entrambe con due quartieri. Oltre a Roma con un solo quartiere risultano anche due importanti capoluoghi del sud come Napoli e Bari. Nonostante un dato medio generale poco brillante (0,6 per cento), Milano è leader anche in questa classifica che vede il quartiere centrale di Porta Ticinese registrare un aumento del sei per cento annuo sui prezzi di vendita delle abitazioni della zona.

Un'altra location centrale, ma dal fascino ben più elevato, è quella di piazza Navona a Roma al secondo posto con un incremento dei prezzi di vendita del 5,3 per cento. In quest'area le case valgono in media sui tredicimila euro al metro quadrato. Al terzo posto un altro quartiere residenziale: la Crocetta (De Gasperi-Duca D'Aosta) a Torino. Qui le villette d'epoca si mischiano con i condomini anni settanta e i prezzi di vendita variano molto a seconda della via in cui ci si trova. Milano si classifica anche al quarto e quinto posto con due quartieri, uno centrale e uno semicentrale, di Porta Romana e di piazza Firenze, in fondo all'asse di Corso Sempione. Dal sesto al decimo posto si alternano vari capoluoghi come Napoli (Piazza Amedeo), Bologna (Solferino e Savelli fra gli altri), Bari con il suo lungomare Nazario Sauro, e ancora Torino e Milano. In tutti i quartieri di queste città le variazioni di prezzo si muovono in un range compreso fra il 4,2 e il 4,6 per cento annuo. Infine, va sottolineato che in questa classifica i due terzi dei quartieri si trova nel centro città, mentre il rimanente terzo si colloca in semicentro. Assenti le periferie.

Primo semestre 2021

Tab. 5

Classifica primi dieci quartieri dei capoluoghi italiani per variazione annuale dei prezzi medi del settore residenziale

Classifica	Capoluogo	Quartiere	Zona	Var % giugno 2021/giugno 2020
1	MILANO	PORTA TICINESE	CENTRO	6,0
2	ROMA	NAVONA	CENTRO	5,3
3	TORINO	DE GASPERI - DUCA D'AOSTA	CENTRO	5,0
4	MILANO	CURTATONE	CENTRO	4,9
5	MILANO	FIRENZE	SEMICENTRO	4,8
6	NAPOLI	PIAZZA AMEDEO	CENTRO	4,6
7	TORINO	CARLO FELICE	CENTRO	4,5
8	BOLOGNA	SOLFERINO	SEMICENTRO	4,4
9	MILANO	SETTEMBRINI	SEMICENTRO	4,3
9	BARI	NAZARIO SAURO	CENTRO	4,3
10	BOLOGNA	SAVENA - CORELLI - MARCELLO	SEMICENTRO	4,2
Italia				-1,6

Fonte: Scenari Immobiliari